RAPPORT ANNUEL 1999-2000

Société immobilière du Canada limitée

Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Canada

Célébrons notre histoire
et bâtissons
notre avenir

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

Célébrons notre histoire et bâtissons notre avenir

À titre de société d'État fédérale non mandataire et autofinancée en exploitation depuis 1995, la Société immobilière du Canada rend compte de ses activités au parlement par l'intermédiaire du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. La Société et ses filiales détiennent ou gèrent certains biens immobiliers stratégiques comme la Tour CN et le parc de Downsview à Toronto, et son conseil d'administration encadre la réalisation des objectifs de mise en valeur autant commerciaux que communautaires.

La Société immobilière du Canada limitée détient trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée, l'exploitation immobilière principale qui emploie 106 personnes – dont onze employés détachés auprès de Parc Downsview Park inc. – dans 14 bureaux et qui gère un portefeuille immobilier de 3 000 acres dans 30 municipalités au Canada, Parc Downsview Park inc., chargée de l'aménagement et de la gestion d'un parc urbain de loisirs de plus de 300 acres, à Toronto, et la Société du Vieux-Port de Montréal inc, chargée de réaménager le Vieux-Port de Montréal, cette filiale présente ses résultats indépendamment, à titre de société d'État mère.

Table des matières

1 Lettre au ministre
2 Message du président du conseil
4 Régie de l'entreprise
6 Message du comité de haute direction
8 CLC fait la différence
10 Aperçu de l'exercice
12 Responsabilité sociale de l'entreprise
14 *Focalisée*
16 *Ouverte*
18 *Innovatrice*
20 *Engagée*
22 Downsview
24 Analyse par la direction
31 Responsabilité de la direction et rapport des vérificateurs
32 État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis
33 Bilan consolidé
34 État consolidé des flux de trésorerie
35 Notes aux états financiers
43 Le comité de haute direction de la Société
44 Membres du conseil d'administration
Couverture arrière : Annuaire de la Société

à propos du mandat de la Société immobilière du Canada

La Société immobilière du Canada s'efforce de valoriser les biens immobiliers stratégiques qui ne sont plus nécessaires au gouvernement du Canada. Elle réalise cet objectif par l'achat, l'aménagement, la gestion et la vente de biens immobiliers afin d'en réaliser la meilleure valeur, autant pour les collectivités locales que pour les contribuables canadiens. La Société est entièrement autofinancée et met en oeuvre des solutions immobilières novatrices pour améliorer la qualité de la vie des collectivités, en respectant le principe de la responsabilité sociale de l'entreprise.

Lettre au ministre

Le 30 juin 2000

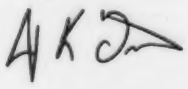
L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre des Travaux publics et
Services gouvernementaux
18A1, Phase III
Place du Portage
11, rue Laurier
Hull (Québec)
K1A 0S5

Monsieur le ministre,

C'est avec plaisir que je vous remets le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice se terminant le 31 mars 2000. Ce document comprend un aperçu de l'exploitation de la société, des études de cas et des messages de ma part et de celle de l'équipe de haute direction.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Le président du conseil d'administration,



Jon K. Grant

Message du président du conseil

Ian K. Grant
Président du conseil

LES CARACTÉRISTIQUES ORIGINALES DE NOTRE ENTREPRISE ET NOTRE APPROCHE D'EXPLOITATION DISTINCTE CONSTITUENT UN MODÈLE D'EFFICACITÉ POUR LES SOCIÉTÉS D'ÉTAT À VENIR.

102-03021/

Avec la venue du nouveau millénaire, le conseil d'administration de la Société a voulu formaliser et évaluer son respect du principe de responsabilité sociale de l'entreprise, tout en confirmant les stratégies d'exploitation progressives mises en place en moins de cinq ans. Alors que l'examen du mandat de la Société par le gouvernement du Canada tire à sa fin, nous sommes fiers de constater que notre jeune société d'État s'est montrée très productive. Les caractéristiques originales de notre entreprise et notre approche d'exploitation distincte constituent un modèle d'efficacité pour les sociétés d'État à venir.

À titre de société d'État non mandataire, la Société immobilière du Canada se distingue par rapport aux 39 autres sociétés d'État du gouvernement du Canada. En effet, nous opérons indépendamment, versons toutes les taxes et impôts à tous les paliers de gouvernement et sommes entièrement autofinancés. Cela signifie que nous opérons en dehors de nombreuses contraintes auxquelles les services et les organismes publics doivent se plier. Cela nous permet de réunir des capitaux sur les marchés libres et d'exécuter des projets d'aménagement complexes qui créent de la valeur autant pour les collectivités locales que pour les contribuables canadiens. Ainsi, en Alberta, il est important de noter que nous collaborons avec Parcs Canada dans le cadre d'un petit projet, et que nous sommes en mesure d'accéder aux marchés financiers hors de leur portée, afin de rénover et de préserver la gare historique du parc national de Jasper.

Nous faisons preuve de souplesse dans nos activités et nous disposons de tous les outils et du sens des affaires du secteur privé, tout en maintenant l'ouverture et les principes d'exploitation à la base d'une administration éclairée. C'est en collaborant avec les ministères fédéraux, les organismes et les autres sociétés d'État, que nous déterminons les meilleurs usages possibles de biens immobiliers sous-utilisés, et que nous procédons ensuite à l'élaboration, avec des partenaires du secteur privé, d'une intégration harmonieuse de ces biens dans la collectivité locale, pour le bénéfice de tous les intéressés.

La Société a constamment démontré son aptitude à travailler avec les municipalités, les organismes communautaires et le public afin de trouver des solutions tenant compte de situations locales complexes, tout en surveillant le côté financier de l'entreprise. À nos yeux, la collaboration avec les collectivités où nous opérons, de même que les relations de travail cordiales avec les autres paliers gouvernementaux, sont particulièrement importantes. Nos programmes poussés de consultations publiques à travers le pays, comme celui qui est en cours et qui porte sur le projet du terrain des anciens combattants du chemin Smyth, à Ottawa, démontrent notre volonté de toujours regarder et écouter avant d'agir. Cela me rappelle un dicton des Premières nations, selon lequel « Le Créateur nous a donné deux yeux et deux oreilles, mais une seule bouche ».

Au cours des prochaines années, le conseil d'administration de la Société continuera d'évaluer de nouveaux moyens de mettre à profit ses succès commerciaux pour contribuer aux priorités publiques pertinentes de son seul actionnaire, le gouvernement du Canada. Celles-ci comprennent le programme du millénaire portant sur la préservation et la restauration d'espaces verts, la commémoration du patrimoine et les techniques expérimentales en construction écologique, en plus de brancher les Canadiens par le biais d'ensembles résidentiels connectés à l'Internet.

Le président du conseil d'administration,

Jon K. Grant

La régie de l'entreprise

La Société immobilière du Canada Limitée (« La Société ») est une entreprise régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et figure à l'annexe III, partie I de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, à titre de société d'État non mandataire. Son conseil d'administration est chargé de surveiller l'orientation stratégique de la Société et son exploitation, dans le cadre de son mandat *(consulter la deuxième de couverture)*.

À l'exception de la Société du Vieux-Port de Montréal inc., qui rend compte de son exploitation indépendamment, la Société compte actuellement trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), chargée de l'exploitation immobilière; 3148131 Canada limitée, qui est actuellement inactive, et Parc Downsview Park inc. (« PDP »), lancée en 1999, dont le mandat consiste à créer un parc urbain de loisirs pour les citoyens canadiens sur l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario.

Note :
Huit réunions du conseil d'administration de la Société et de la CLC ont eu lieu durant l'exercice 1999-2000, avec une moyenne de présences de 96 %; le conseil d'administration de la PDP s'est réuni à 11 reprises, avec une moyenne de présences de 87 %.

Honoraires annuels versés aux administrateurs de la Société

Président du conseil 6 500 $ + jetons de présence

Administrateurs 4 500 $ + jetons de présence

Président de comité ou d'une filiale 4 500 $ + jetons de présence

Membres de comité ou administrateur d'une filiale 3 000 $ + jetons de présence

Afin que les filiales de la Société respectent les normes les plus strictes de responsabilité sociale de l'entreprise, le conseil a mis au point des politiques et des directives portant sur la gestion de l'environnement, le patrimoine, les langues officielles, la vente des terrains, les relations avec les Premières nations, le parrainage et les dons de bienfaisance.

Les sept membres du conseil d'administration de la Société sont nommés par le gouverneur en conseil et possèdent des compétences en régie d'entreprise, commerce et immobilier, droit, Premières nations, finance, relations industrielles et communications. Ils viennent de toutes les régions du Canada, car les biens immobiliers du portefeuille de la Société sont répartis dans tout le pays. Les administrateurs de la Société sont aussi administrateurs de la CLC, filiale chargée des activités principales de la Société. Le conseil d'administration de la PDP compte douze membres issus de la région du Grand Toronto, de milieux divers et ceux-ci représentent vigoureusement leur collectivité, ce qui reflète la nature et le mandat de la PDP *(voir pages 22 et 23)*.

La Société et la CLC comptent des comités de vérification et de ressources humaines. La PDP dispose de comités de vérification, de budget, de régie d'entreprise, de communications et de liaison, du Parc, de la fondation et de développement.

Durant l'exercice, la PDP a organisé un cours sur la régie d'entreprise pour ses administrateurs et examine actuellement les politiques et les procédures de cette nouvelle filiale.

La régie de l'entreprise

La Société immobilière du Canada Limitée (« La Société ») est une entreprise régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et figure à l'annexe III, partie I de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, à titre de société d'État non mandataire. Son conseil d'administration est chargé de surveiller l'orientation stratégique de la Société et son exploitation, dans le cadre de son mandat *(consulter la deuxième de couverture)*.

À l'exception de la Société du Vieux-Port de Montréal inc., qui rend compte de son exploitation indépendamment, la Société compte actuellement trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), chargée de l'exploitation immobilière; 3148131 Canada limitée, qui est actuellement inactive, et Parc Downsview Park inc. (« PDP »), lancée en 1999, dont le mandat consiste à créer un parc urbain de loisirs pour les citoyens canadiens sur l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario.

Note :
Huit réunions du conseil d'administration de la Société et de la CLC ont eu lieu durant l'exercice 1999-2000, avec une moyenne de présences de 96 %; le conseil d'administration de la PDP s'est réuni à 11 reprises, avec une moyenne de présences de 87 %.

Honoraires annuels versés aux administrateurs de la Société

Président du conseil 6 500 $ + jetons de présence

Administrateurs 4 500 $ + jetons de présence

Président de comité ou d'une filiale 4 500 $ + jetons de présence

Membres de comité ou administrateur d'une filiale 3 000 $ + jetons de présence

Afin que les filiales de la Société respectent les normes les plus strictes de responsabilité sociale de l'entreprise, le conseil a mis au point des politiques et des directives portant sur la gestion de l'environnement, le patrimoine, les langues officielles, la vente des terrains, les relations avec les Premières nations, le parrainage et les dons de bienfaisance.

Les sept membres du conseil d'administration de la Société sont nommés par le gouverneur en conseil et possèdent des compétences en régie d'entreprise, commerce et immobilier, droit, Premières nations, finance, relations industrielles et communications. Ils viennent de toutes les régions du Canada, car les biens immobiliers du portefeuille de la Société sont répartis dans tout le pays. Les administrateurs de la Société sont aussi administrateurs de la CLC, filiale chargée des activités principales de la Société. Le conseil d'administration de la PDP compte douze membres issus de la région du Grand Toronto, de milieux divers et ceux-ci représentent vigoureusement leur collectivité, ce qui reflète la nature et le mandat de la PDP *(voir pages 22 et 23)*.

La Société et la CLC comptent des comités de vérification et de ressources humaines. La PDP dispose de comités de vérification, de budget, de régie d'entreprise, de communications et de liaison, du Parc, de la fondation et de développement.

Durant l'exercice, la PDP a organisé un cours sur la régie d'entreprise pour ses administrateurs et examine actuellement les politiques et les procédures de cette nouvelle filiale.

OBJECTIFS ACTUELS DE RÉGIE DE L'ENTREPRISE	DÉFIS ET PROGRÈS CONNEXES
Examen complet du mandat de cinq ans Afin d'obtenir la confirmation par l'Actionnaire du mandat à venir de la Société, suite au processus d'évaluation du mandat de cinq ans par le gouvernement du Canada se terminant dès l'été 2000.	Conclure le processus d'évaluation du mandat de cinq ans de la Société, puis mettre en oeuvre les recommandations qui en découlent. Les cadres supérieurs de la Société ont pris une part active aux travaux, dans le cadre de ce processus, afin de recueillir plus d'information et d'explorer les solutions possibles.
Formaliser l'engagement à l'égard de la responsabilité sociale de l'entreprise Afin d'établir un modèle pour l'approche équilibrée adoptée par la Société en matière de mise en valeur de la collectivité, de protection de l'environnement, d'amélioration des relations avec les intéressés et les employés et de création d'une valeur financière.	Créer un système de compte rendu interne adéquat afin d'évaluer formellement les progrès de la Société autant dans les domaines financiers que non financiers. Le « Tableau d'évaluation équilibrée » de l'entreprise lui permet de fixer des objectifs mesurables dans le cadre de ses activités commerciales, en plus d'objectifs touchant aux priorités de politique publique de l'Actionnaire.
Vérification spéciale complète de cinq ans Pour fournir l'information au vérificateur spécial afin que les travaux spéciaux de vérification requis par la *Loi sur la gestion des finances publiques* qui doivent être effectués tous les cinq ans soient terminés en temps utile.	Les résultats de cette vérification spéciale, qui sera remise au conseil d'administration de la Société, permettront d'améliorer l'exploitation de la Société en matière de vente et d'aménagement des projets, de planification et de gestion stratégique, de technologie de l'information et de gestion environnementale. Le rapport sera terminé en septembre 2000.
Examen des relations avec la PDP Pour examiner, durant l'exercice en cours, les relations entre les objectifs de la Société et ceux de sa filiale, la PDP. Certaines des questions à explorer portent sur la reddition de comptes, les méthodes d'exploitation, les enjeux financiers et la perception du public à l'égard de la Société.	S'assurer que le mandat de la société-mère présente suffisamment de souplesse pour englober le mandat de la PDP. Le conseil d'administration de la Société a nommé un comité conjoint spécial des conseils d'administration de la CLC et de la PDP afin d'étudier la question et de préparer des recommandations.

Roman Winnicki

Gordon McIvor

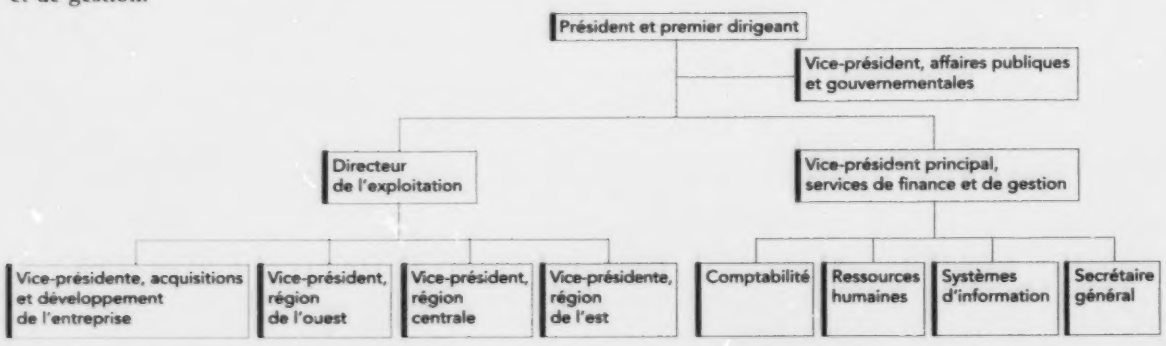
Sylvie Archambault

Meriel Bradford

Doug Kester

Jim Lynes

Le schéma ci-dessous illustre la structure organisationnelle de la direction. Des personnes seront bientôt nommées aux postes de chef des services financiers et de vice-président principal des services de finance et de gestion.



Au cours de l'exercice qui se termine, la CLC a continué de faire bénéficier les collectivités de ses activités de mise en valeur de biens immobiliers sous-utilisés du gouvernement du Canada. Près de 100 employés forment l'équipe unie de la Société et travaillent dans 14 bureaux répartis dans tout le pays. Leurs efforts ont permis de reverdir des espaces urbains, de revitaliser des économies locales, de créer des quartiers résidentiels de qualité, de soutenir les programmes des langues officielles, de commémorer le patrimoine et de mettre en oeuvre des solutions novatrices pour surmonter les défis d'aménagement.

À titre de société disposant de capacités rivalisant celles du secteur privé, la CLC est gérée de façon à respecter les principes économiques, environnementaux et de responsabilité sociale, tout en tenant compte des besoins de nombreux intéressés. L'équipe restreinte d'employés a des compétences multiples et a su s'adapter à des défis d'aménagement variés, tout en faisant appel aux talents de spécialistes locaux pour certains projets.

Cette souplesse permettra à la Société de construire sans délai un complexe de bureaux fédéraux sur son terrain du 401, rue Burrard, au centre-ville de Vancouver, pour son client, le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada. Les parties en sont venues à cette entente d'achat en collaboration parce qu'elle représentait la façon la plus efficace de répondre aux besoins en espace du gouvernement du Canada à Vancouver, en respectant un échéancier serré.

La petite équipe de la CLC est non seulement souple, mais aussi novatrice. Le quartier résidentiel Garrison Woods que la Société a aménagé sur l'ancienne base militaire de Calgary est reconnu comme un des projets les plus novateurs en Amérique du Nord. Garrison Woods, un des plus grands projets résidentiels au Canada, présente de nombreuses caractéristiques uniques, dont des trottoirs qui contournent gracieusement les arbres vénérables préservés sur le site; il englobe des quartiers militaires entièrement rénovés pour offrir des solutions de logement à prix divers à Calgary.

En plus de fournir aux promoteurs locaux la possibilité de participer au réaménagement de terrains fédéraux, la CLC entreprend certains projets complexes que bien des promoteurs du secteur privé préféreraient éviter. Ainsi, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, la Société vient de conclure une entente pour un programme d'assainissement environnemental de 12 millions de dollars qui permettra de transformer les anciens terrains ferroviaires du CN en grand parc urbain récréatif, en parc d'affaires et industriel et en quartier résidentiel. L'adoption d'une approche novatrice en gestion des risques a permis à la Société de respecter les normes environnementales les plus strictes dans le contexte de la viabilité économique et de l'utilisation finale du site.

Les avantages que la CLC apporte aux collectivités locales et aux contribuables canadiens vont bien au-delà de la somme projetée de 4,8 milliards de dollars en investissements du secteur privé qui, on l'estime, seront injectés dans les projets de la CLC, en plus des 95 millions de dollars résultant de la hausse des impôts fonciers annuels qui découlent de tous les projets menés à bien jusqu'ici. La Société sait que la création d'une valeur véritable repose sur l'équilibre entre le bénéfice commercial et l'amélioration de la qualité de vie. Par conséquent, elle se penchera d'abord sur les meilleures solutions pour chaque bien immobilier, afin d'en faire bénéficier tous les Canadiens.

Projet de la CLC :		Parc industriel Glenlyon *Burnaby,* *Colombie-Britannique*	Ancienne base militaire **de Calgary** *Calgary,* *Alberta*
Avantages possibles pour la collectivité	**Nombre d'emplois**	**7 000**	**4 000**
	Unités de logement	**–**	**2 500**
	Dépenses environnementales	**400 000 $**	**100 000 $**

Tour CN et CityPlace *Toronto,* *Ontario*	Parc Downsview Park *Toronto,* *Ontario*	Technobase Saint-Hubert *Saint-Hubert,* *Québec*	Anciens terrains ferroviaires du CN *Moncton,* *Nouveau-Brunswick*
1 500	5 000	4 000	5 000
5 000	1 200	425	450
9 M$	1 M$	100 000 $	12 M$

Projet de la CLC :		Parc industriel Burnaby Colombie-Britannique	de Calgary Calgary Alberta
Avantages possibles pour la collectivité	Nombre d'emplois	7 000	4 000
	Unités de logement	–	2 500
	Dépenses environnementales	400 000 $	100 000 $

Toronto, Ontario	Toronto, Ontario	Saint-Hubert, Québec	du CN Moncton, Nouveau-Brunswick
1 500	5 000	4 000	5 000
5 000	1 200	425	450
9 M$	1 M$	100 000 $	12 M$

SOURCE : projections de la direction de la CLC

Illustration de Andranik Agha

aperçu de l'exercice

Au cours du dernier exercice, la CLC a entrepris diverses activités en vue de générer une valeur autant financière que sociale pour les collectivités locales et le gouvernement du Canada :

- La CLC a lancé le **programme du millénaire**, un projet en deux parties qui consiste à reverdir les espaces urbains. Cette initiative permet d'aménager plus agréablement certains des projets de la Société situés au centre-ville à Burnaby, Kelowna, Calgary, Toronto, Montréal, Moncton et Halifax; de même que le projet d'envergure du parrainage par la Société du Sommet de la Francophonie, à Moncton, au Nouveau-Brunswick *(voir pages 12 et 13).*
- Une entente a été conclue avec le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada, concernant la construction d'un complexe de bureaux sur le site de la Société au **401, rue Burrard**, à Vancouver *(voir page 14).*

(CI-DESSUS, À GAUCHE) *Le président du conseil de la Société immobilière du Canada, Jon Grant (à gaucne), et l'ancien président et premier dirigeant, Erhard Buchholz (à droite), remettent le chèque de distribution au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux, l'honorable Alfonso Gagliano (au centre), en juin 1999. La Société immobilière du Canada est la première société d'État qui organise régulièrement une* **réunion annuelle** *de rapport à l'actionnaire sur la Colline du Parlement, au nom du gouvernement du Canada, son seul actionnaire, et qui y invite tous les députés, les sénateurs et un grand nombre de hauts fonctionnaires.*

(CI-DESSUS, AU CENTRE) *En plus d'agir à titre de partenaire du projet du Centre for Renewing Governance qui étudie les questions de régie d'entreprises autant du secteur public que du secteur privé, la Société a accueilli Marlene Jennings (au centre, photo de droite), députée de la circonscription de Notre-Dame-de-Grâce-Lachine, en janvier 2000, dans le cadre du* **Fonds pour le Parlement, le monde du travail et des affaires.** *Sur la photo, Madame Jennings est entourée des employés québécois de la Société.*

(CI-DESSUS, À DROITE) *À titre d'entreprise du secteur privé, la CLC accède aux marchés financiers et a conclu une entente de travail avec le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada en vue de rénover la* **gare historique de Jasper** *de Parcs Canada (à gauche).*

- La CLC a trouvé une solution à une question préoccupante concernant le terrain **Albro Lake** de Halifax, ce qui a permis d'entamer un processus de consultations publiques pour réaménager ce bien immobilier *(voir page 14).*
- La participation à l'acquisition du site **Glen Eagles**, à Toronto, en collaboration avec la ville de Toronto et la province de l'Ontario, afin de mettre cet important couloir environnemental qui côtoie la vallée de la rivière Rouge hors d'atteinte des promoteurs *(voir page 16).*

- La conclusion d'un vaste processus de consultations publiques qui a mené à l'élaboration d'un plan de réaménagement des **terrains du Foyer rideau pour anciens combattants**, sur le chemin Smyth, à Ottawa. Ce projet comprendra un petit quartier résidentiel, une résidence pour retraités, un parc commémoratif en l'honneur des anciens combattants canadiens et un petit complexe de bureaux *(voir page 16)*.

- L'achèvement des travaux et la conclusion de la vente de **Blue Willow Crossing**, un lotissement résidentiel de 100 acres à Vaughan, en Ontario.

- La vente de l'**entrepôt frigorifique** du Vieux-Port de Montréal à un promoteur qui a l'intention de le transformer en immeuble d'habitation, tout en respectant le caractère historique de l'édifice.

- La conclusion des travaux du projet résidentiel novateur de **Garrison Woods**, sur la partie est de l'ancienne base militaire de Calgary *(voir page 18)* et de la première phase du projet d'aménagement pour usages mixtes de la partie ouest du site.

- Les progrès continus de vente de la **Technobase Saint-Hubert**, au Québec (l'ancienne base militaire de Saint-Hubert), où 66 % des terrains sont maintenant vendus ou font l'objet de contrats de vente ou de location à des entreprises de pointe *(voir page 18)*.

- Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a décerné à la Société un certificat de conformité pour confirmer l'état satisfaisant des travaux d'assainissement environnemental du « parc industriel et technologique Emmerson », une partie des anciens **terrains ferroviaires de Moncton** d'une superficie de 300 acres *(voir page 20)*.

- Les travaux de construction presque terminés de 146 unités de logement de **Benny Farm**, à Montréal, pour offrir de nouveaux logements aux locataires actuels. On mettra en oeuvre un processus de consultations publiques afin de déterminer l'utilisation du reste du terrain *(voir page 20)*.

- La vente des immeubles de Future Shop, Ballard Power Generation Systems et Inex au **parc industriel Glenlyon** de Burnaby, en Colombie-Britannique.

- À Toronto, **Parc Downsview Park inc.** a conclu son concours international de design, en vue de créer un espace de loisirs en milieu urbain pour les générations à venir *(voir pages 22 et 23)*.

Points saillants financiers

En millions de dollars	99/00	98/99	97/98	96/97	95/96
Bénéfice avant impôts	**24,2**	22,0	22,2	20,2	1,4
Dépenses en immobilisations *	**41,6**	63,1	53,1	53,9	22,7
Impôts sur les bénéfices	**9,1**	8,2	8,9	9,8	0,9
Flux de trésorerie avant distribution	**66,8**	64,7	52,7	22,2	(0,2)

* *N'inclut pas Parc Downsview Park inc.*

Responsabilité sociale de l'entreprise pour notre Société

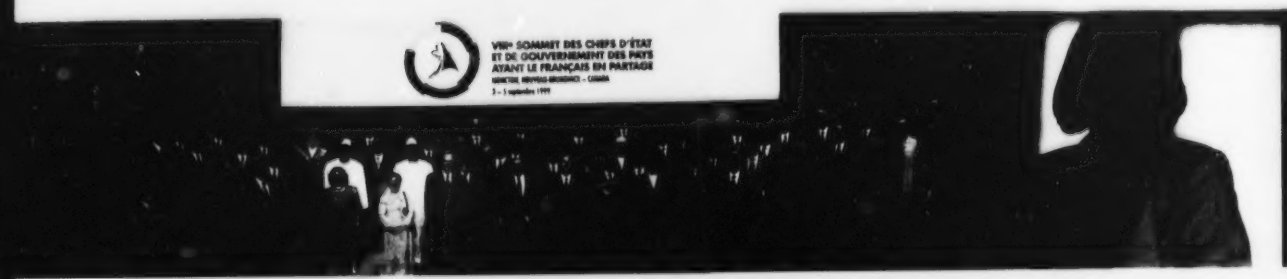
UNE INTRODUCTION À LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

À une époque où l'on scrute plus attentivement les activités du monde des affaires, beaucoup entreprises soignent leur présence sociale et deviennent des intervenants plus conscients et avertis du milieu social. L'investissement social devient un élément important et nécessaire de l'activité commerciale. En général, l'expression « responsabilité sociale de l'entreprise » définit les liens établis par l'entreprise avec diverses parties intéressées par ses activités.

La responsabilité sociale de l'entreprise consiste à internaliser l'engagement de cette dernière à l'égard de ses responsabilités environnementales et sociales au sein d'une stratégie renouvelée d'activités commerciales. La mise en oeuvre de cet engagement peut être accomplie progressivement; elle représente néanmoins un investissement stratégique dans le tissu social des collectivités et permet à l'entreprise d'apporter des avantages durables aux générations actuelles et futures d'actionnaires, d'employés et d'intéressés.

L'EFFET DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE POUR NOTRE SOCIÉTÉ

Pour notre Société, ce concept n'est pas une nouveauté. En plus des pressions grandissantes exercées sur toutes les entreprises par des groupes de consommateurs



(CI-DESSUS, À GAUCHE) *Dans le cadre de son programme du millénaire, la Société a parrainé le Sommet de la Francophonie de 1999, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Sur la photo, on aperçoit les chefs d'états et représentants des 52 gouvernements qui participaient au Sommet.*

(CI-DESSUS, À DROITE) *Sur l'ancienne base militaire de Calgary, la CLC a fourni de l'espace qui servira temporairement de refuge pour les travailleurs sans-abris. Ce refuge est géré par la Ville de Calgary et dirigé par Madame Tina Hunter, ci-dessus. Cet exemple n'est qu'un seul des investissements dans la collectivité de la Société immobilière du Canada dans tout le pays.*

et d'intéressés, d'autres attentes s'imposent à la Société immobilière du Canada, en tant que société d'État. Des éléments de l'engagement de la Société dans ce domaine existent depuis sa création, par le biais de ses efforts sur l'amélioration de la qualité de la vie dans les collectivités et du « Tableau d'évaluation équilibrée » qui sert à évaluer les progrès réalisés autant pour les objectifs financiers que sociaux.

L'engagement de la Société se précise davantage et englobera la participation de tous les employés et de divers intéressés à l'extérieur de l'entreprise. Parmi les importants participants indépendants à l'effort de responsabilité sociale de l'entreprise, on compte le gouvernement du Canada à titre d'actionnaire exclusif, des ministères clients de la fonction publique fédérale et des collectivités où la Société réalise ses projets d'aménagement.

Un important principe de la responsabilité sociale de l'entreprise consiste à traiter l'investissement social ou communautaire de la même façon que tout autre projet

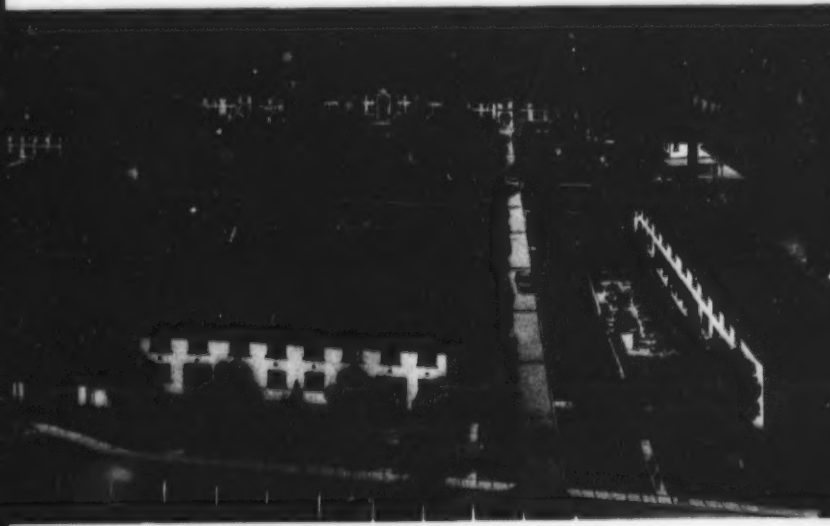
ou transaction entrepris par la Société. Autrement dit, il faut enregistrer et évaluer les résultats de ces investissements. Grâce à cette approche, la Société peut établir des modèles pour l'équipe de gestion, qui s'efforce de créer des valeurs autant financières que collectives. Il faudra toutefois maintenir une certaine souplesse afin de concilier les questions stratégiques, culturelles ou politiques qui touchent certains projets d'aménagement.

L'EXERCICE EN COURS

Pour la période 2000–2005, la Société stipule dans son plan d'entreprise que la responsabilité sociale de l'entreprise est une des valeurs fondamentales qu'elle s'engage à respecter à long terme. À titre d'outil stratégique proactif, l'effort de la Société portant sur la responsabilité sociale de l'entreprise continuera de s'épanouir au cours des prochains exercices et fera l'objet d'évaluations et de modifications permanentes.

Les engagements en investissements communautaires correspondront aux objectifs des politiques sociales du gouvernement du Canada, aux autres objectifs de l'entreprise, ainsi qu'aux questions et aux projets locaux individuels de la Société. Bien que les initiatives collectives forment une partie visible et importante des activités de responsabilité sociale de l'entreprise de la Société immobilière du Canada, il faut se rappeler qu'elle a déjà des engagements à l'égard :

- de son actionnaire, le gouvernement du Canada – pour qui elle continuera de gérer des ressources immobilières de grande valeur d'une façon transparente et éthique;



- de ses clients, les ministères et organismes du gouvernement du Canada – parce qu'elle doit privilégier des relations empreintes de confiance et de respect, assurer des services supérieurs et se mériter une réputation de responsabilité et d'équité tout en restant attentive à leurs besoins respectifs;
- de ses employés – parce qu'elle désire soutenir une culture d'entreprise qui favorise la croissance personnelle et l'esprit d'équipe, et pour être reconnue comme un milieu de travail exceptionnel.

Durant l'exercice en cours, la Société concentrera ses efforts sur le lancement d'un processus plus formel de mise en oeuvre du concept de responsabilité sociale de l'entreprise et sur l'insertion, à l'échelle de l'entreprise, de ces préceptes dans toutes ses activités à travers le pays. Durant l'évaluation des activités-modèles en cours, la Société documentera ses efforts en matière d'investissement communautaire, de pratiques et de normes commerciales, ainsi que de gestion des ressources humaines. La Société compte sur les avantages que la priorité accordée à la responsabilité sociale de l'entreprise apportera aux collectivités, ainsi qu'au gouvernement et aux citoyens du Canada.

Le 401, rue Burrard, à Vancouver, en Colombie-Britannique

La CLC entreprendra bientôt la construction d'un complexe de bureaux pour le gouvernement du Canada sur son terrain d'un demi-acre au 401, rue Burrard, au centre-ville de Vancouver, en C.-B., et à la fin des travaux, le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux achètera l'immeuble. Cet édifice de 19 étages, qui abritera des bureaux de location et un nombre restreint de commerces de détail locatifs, permettra au gouvernement du Canada de pourvoir à ses besoins à long terme de bureaux au centre-ville et de réduire le nombre de bureaux en location-bail.

La situation et l'échéancier sont les principaux facteurs qui sous-tendent la décision du ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux d'acheter l'immeuble à la CLC au lieu d'opter pour une entente typique en cours avec les sociétés d'État. Comme le site du 401, rue Burrard appartient à la CLC et qu'un permis d'aménagement est déjà en vigueur, la construction peut débuter sans plus attendre. Le site est actuellement un terrain vague au coeur du secteur financier du centre-ville de Vancouver. On y trouvait autrefois la Vancouver Customs House et Revenu Canada, logés dans un immeuble démoli en 1993. Le contrat d'achat stipule que la CLC agira à titre de promoteur pour livrer l'immeuble au ministère des Travaux publics en mai 2002.

FOCALISÉE

La CLC concentre ses efforts dans des activités de valorisation, tant financières que collectives.

Le terrain d'Albro Lake, à Halifax, en Nouvelle-Écosse

En juin 1999, lorsque la CLC a acquis du ministère de la Défense nationale le terrain de 38 acres d'Albro Lake, dans la municipalité régionale de Halifax, plusieurs controverses affectaient depuis longtemps l'avenir du site. En effet, vingt ans de tentatives n'avaient pas suffi à résoudre ces controverses, ce qui avait entraîné l'occupation illégale des lieux par des parties non autorisées qui continuaient à en bloquer l'accès. Quand la CLC a obtenu le titre de propriété, ses représentants se sont rendus sur le site pour rencontrer les occupants et pour expliquer leur intention de négocier de bonne foi afin de trouver des solutions novatrices qui permettraient de résoudre à l'amiable l'occupation non-autorisée du site.

Dès la mi-août 1999, sans avoir eu recours à des poursuites en justice dispendieuses, la CLC avait négocié et conclu un arrangement à l'amiable, ce qui lui a permis de prendre possession du site vacant à la fin d'août. La Société a promptement résolu cette impasse afin de se pencher rapidement sur l'exécution de son mandat, qui consiste à explorer les possibilités de réaménagement des lieux par le biais d'un processus de consultations auprès de la collectivité. Un établissement d'enseignement vient d'ailleurs de choisir cet exemple de règlement de conflit réussi à titre de modèle d'étude de cas.

« L'immeuble du 401, rue Burrard – l'un des plus importants nouveaux édifices du centre-ville depuis plusieurs années – rehaussera merveilleusement l'horizon de Vancouver. »

Richard Bernstein, directeur, Architectura

« En collaborant avec rapidité et efficacité avec la Société immobilière du Canada, le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada est très heureux de pouvoir répondre en partie aux besoins à long terme de bureaux du gouvernement du Canada à Vancouver. L'immeuble de la CLC, au 401, rue Burrard, présente la solution qui convient le mieux à nos besoins précis. »

John Westwood, directeur de projet, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada

« J'ai été impressionné par la rapide résolution à l'amiable des problèmes d'occupation du site Albro Lake, à la satisfaction de toutes les parties, réussie par l'équipe de la Société. Dorénavant, ces terrains serviront à des usages productifs, ce dont la collectivité et l'économie locales vont profiter. »

Clint Schofield, conseiller municipal de Halifax

« On a résolu une situation très délicate qui affectait un quartier local, la municipalité et le gouvernement du Canada. Pour y arriver, il a fallu maintenir d'étroites communications entre le ministère de la Défense nationale et les intéressés de la municipalité, en plus de négocier de bonne foi avec les occupants. »

Capitaine Greg B. Burke (Marine), commandant de la base, Base des Forces canadiennes Halifax

Le Foyer Rideau des anciens combattants, à Ottawa, en Ontario

En 1998, la CLC a acquis les terrains du Foyer Rideau des anciens combattants, sur le chemin Smyth, et a immédiatement lancé des consultations publiques poussées pour cerner les utilisations futures du site. Cette approche lui a permis de sonder l'opinion de gens d'affaires locaux et de représentants des paliers municipaux et régionaux, en plus de recueillir des suggestions utiles des résidents du quartier. À la suite d'une réunion publique où les résidents lui ont fait part de leurs préoccupations, la CLC a accepté de reporter le traitement de ses demandes de zonage et de lotissement. Des enquêtes indépendantes portant sur la circulation, le bruit et la protection de l'environnement ont été effectuées pour que les solutions les plus efficaces soient étudiées et adoptées.

Après avoir prêté l'oreille à tous les intéressés, la CLC a amélioré son plan initial tout en accommodant les préoccupations soulevées, en plus de respecter les plans officiels régional et municipal, de même que l'étude de planification Alta Vista/Smyth Road approuvée par le conseil municipal d'Ottawa en 1996. La CLC est convaincue que le plan révisé, qui comprend un secteur résidentiel de densité intermédiaire, une maison de retraite, un parc commémoratif à la mémoire des anciens combattants canadiens et un petit complexe de bureaux, fera de cette collectivité un joyau de la région.

OUVERTE

La CLC sait collaborer avec ses partenaires d'affaires et avec tous les intéressés.

Le site Glen Eagles, à Toronto, en Ontario

En juin 1999, la CLC a accepté de participer, avec deux autres paliers gouvernementaux, à l'acquisition de « Glen Eagles », un important terrain de 11 acres, afin de l'intégrer au réseau de parcs de la vallée de la rivière Rouge. Situé au coeur de la vallée, sur la seule grande voie d'accès, il a été surnommé « la porte sur la Rouge ». Lorsqu'un promoteur du secteur privé a déclaré son intention d'aménager ce site d'une grande valeur écologique, de nombreux intervenants ont manifesté leurs objections. La CLC est entrée en cause parce qu'elle cherchait à obtenir des autorisations municipales pour un site de 40 acres à Malvern, dans la même collectivité.

Pour sauvegarder Glen Eagles, la CLC, au nom du gouvernement du Canada, a collaboré avec des organismes représentant la province de l'Ontario et la ville de Toronto afin d'acquérir la propriété – chaque partenaire défrayant un tiers du prix d'achat. La participation de la Société à la préservation du site Glen Eagles lui a valu l'appui considérable de la ville et des résidents de la localité pour ses projets d'aménagement des terrains de Malvern, à proximité du site.

L'achat a été conclu en mars 2000 et le titre de propriété des terrains remis à l'office de protection de la nature de Toronto, qui sera responsable à long terme de la propriété. Cette solution fondée sur l'innovation et la coopération a plu à toutes les parties.

« L'amenagement du site du chemin Smyth par la CLC represente un effort de premiere classe, autant pour la proposition de conception detaillee du site que pour les communications entre la Societe et ma famille, ainsi que les autres habitants du quartier. Nous avons vraiment apprecie que la CLC transforme ce grand terrain vague de l'autre côté de la rue en site urbain utile. »

Paul Kelly, resident du chemin Smyth

« Tout au long des consultations publiques très poussees portant sur le projet du chemin Smyth, la Societé a demontré sa volonte d'identifier et de resoudre toutes les inquiétudes des interesses du quartier. Cela résulte en un projet d'amenagement très productif, dont la collectivité locale et les habitants d'Ottawa seront très fiers. »

Peter Hume, conseiller regional, ville d'Ottawa

« En s'impliquant dans la protection de Glen Eagles à l'entrée du parc de la rivière Rouge, la Société a agi en tant que représentant du gouvernement du Canada dans un des meilleurs exemples de collaboration entre trois paliers gouvernementaux que j'ai pu observer. »

Derek Lee, député, Scarborough-Rouge River

« La Société a été un partenaire solide et efficace dans la lutte pour préserver l'entrée du parc de la rivière Rouge. En travaillant de concert avec plusieurs organismes communautaires, la province, la ville et la *Rouge Park Alliance*, elle a démontré son engagement envers d'importants objectifs communautaires et écologiques. »

Ron Christie, président, Rouge Park Alliance

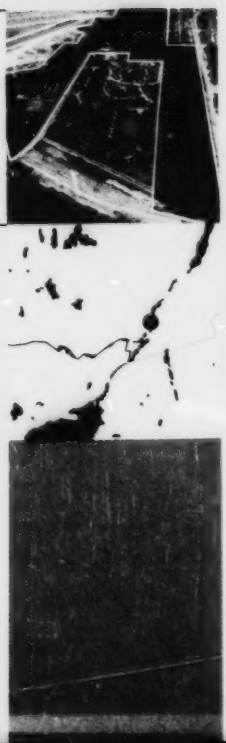
L'ancienne base militaire de Calgary, à Calgary, en Alberta

Le réaménagement des 450 acres de l'ancienne base militaire de Calgary représente l'un des projets de réaménagement urbains d'envergure parmi les plus novateurs et les plus complexes en Amérique du Nord. Certaines caractéristiques originales du projet incluent des consultations publiques poussées par le biais de tables rondes communautaires; des trottoirs dessinés pour contourner et protéger les arbres à maturité du site; les rues et les monuments baptisés de noms qui honorent l'histoire militaire du site; et la mise à neuf créative d'anciens logements dans une partie du quartier résidentiel de « Garrison Woods ». Ce projet a également joué un rôle important dans l'expansion de l'industrie du cinéma en Alberta.

D'une superficie de 175 acres sur le côté est de la base, le quartier résidentiel de 2000 logements de « Garrison Woods » de la Société est le plus grand projet de ce type mis en oeuvre au nom du gouvernement du Canada. Il apporte un éventail de logements à prix variés dont Calgary a bien besoin. En 2000, la CLC compte obtenir l'autorisation de la ville de Calgary pour son plan directeur d'aménagement portant sur les 200 acres du côté ouest de la base. La réussite du réaménagement de l'ancienne base militaire de Calgary couronne l'innovation de la CLC et son engagement envers les améliorations culturelles, environnementales et sociales dans les collectivités où elle exerce ses activités.

INNOVATRICE

La CLC recherche et fait la promotion de techniques novatrices d'aménagement.



La Technobase Saint-Hubert, à Saint-Hubert, au Québec

La CLC réaménage et modernise actuellement l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, ou « Technobase Saint-Hubert », sur la rive-sud de la communauté urbaine de Montréal. Depuis 1997, la Société travaille de concert avec tous les intéressés et les quatre municipalités de la rive-sud, afin d'intégrer les objectifs communautaires au plan directeur du site. Ce plan prévoit des usages pour le site de 200 acres, 40 immeubles et un réseau de communications par fibres optiques qui servira à diverses industries de pointe, à des établissements d'enseignement et des installations municipales, de même qu'à des quartiers résidentiels.

La CLC a très bien démontré son sens de l'innovation en intégrant harmonieusement sur le site 12 entreprises en majorité du secteur de haute technologie, comme InnoMédiaLogic (IML), une société de logiciels, et Studio CinéCité, un fournisseur de services de pointe liés au cinéma. En outre, on a terminé la construction de 84 logements en copropriété et l'on prévoit la construction d'un quartier résidentiel de 350 unités de logement sur les lieux. En ce moment, la CLC a conclu des ventes et signé des ententes de vente ou de location pour près de 66 % de la propriété. Elle continuera de collaborer avec les intéressés pour s'assurer que la collectivité et l'économie locales bénéficient des plus récentes techniques d'aménagement.

« Le projet de Garrison Woods est devenu un des projets résidentiels les plus complexes et innovateurs qu'on ait tenté de réaliser sur cette échelle. Nous sommes fiers d'avoir travaillé avec la CLC pour créer des maisons à l'architecture intéressante à partir des logements déjà en place, tout en protégeant l'aménagement paysager. »

Abe Epp, président, Artisan Homes

« J'ai acheté ma maison à Garrison Woods parce que le quartier est bien situé et offre une bonne ambiance, un sens de communauté que les résidents apprécient. C'est un secteur très agréable surtout parce qu'on a préservé les grands arbres et qu'on y a regroupé plusieurs styles d'habitations. »

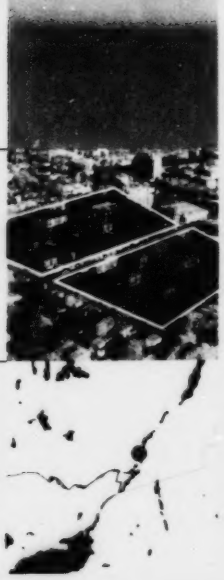
Trudy Pelletier, résidente de Garrison Woods

« En collaboration avec la Société immobilière du Canada, nous avons créé CinéCité Montréal, un complexe commercial très innovateur offrant divers services de haute technologie à l'industrie cinématographique. Quelle satisfaction de voir ce qui peut être accompli grâce au travail d'équipe, aux efforts soutenus et à un peu de créativité! »

Martin Fontaine, CinéCité

« La société immobilière voulait donner à ce site une vocation de haute technologie et, ensemble, nous avons transformé deux anciens édifices militaires totalisant 40 000 pieds carrés en installations innovatrices et modernes pour notre entreprise. Nous sommes très satisfaits des résultats. »

Gilles Cossette, InnoMediaLogic (IML) inc.



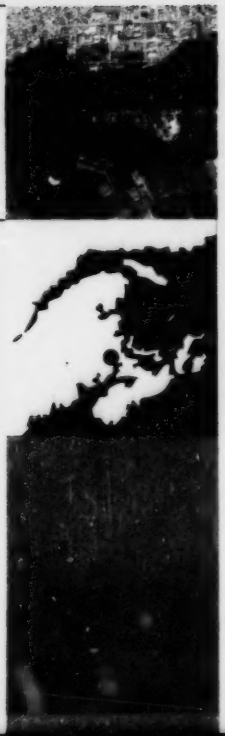
Le complexe Benny Farm, à Montréal, au Québec

Benny Farm est un site d'une superficie de 18 acres dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce de Montréal, qui comprenait à l'origine 380 appartements construits en 1946 et en 1947, pour répondre au besoin pressant de logements d'après-guerre. Le terrain et le complexe d'habitation relevaient de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») jusqu'à leur transfert à la CLC à la fin de 1997. Ce projet continue d'offrir des logements à loyer modique pour les anciens combattants, leur famille et d'autres résidents du quartier Notre-Dame-de-Grâce.

La CLC remplit actuellement son engagement de poursuivre le réaménagement du site, entamé par la SCHL en 1991. Pour ce faire, on a construit trois nouveaux immeubles pour loger les locataires actuels, en plus d'une aire de contemplation et d'un monument pour commémorer l'importante contribution des anciens combattants canadiens. La CLC prévoit aussi une série complète de consultations avec les intéressés et le conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce pour définir l'avenir du réaménagement du reste du site.

ENGAGÉE

La CLC croit à l'aménagement responsable et respecte les politiques sociales de son actionnaire.



Les anciens terrains ferroviaires de Moncton, à Moncton, au Nouveau-Brunswick

Depuis son acquisition de ces terrains en friche industrielle, en 1995, la CLC a investi près de 12 millions de dollars dans un des plus grands programmes d'assainissement environnemental au Canada. Situé au centre de la région de Moncton, ce site d'une superficie de 285 acres a abrité des ateliers de réparation ferroviaire pendant 85 ans, puis est resté en friche pendant 8 ans, lorsque la CLC a relevé le défi de le retourner à des fins productives. À la suite de nombreuses études exécutées par des experts et d'un processus approfondi de consultations et d'éducation du public, la Société a adopté une approche novatrice de gestion des risques afin de respecter les normes environnementales les plus strictes dans le contexte de la viabilité économique et des usages possibles du site.

Le programme d'assainissement environnemental est presque terminé et une partie des terrains sera vendue à la ville de Moncton. Ce « terrain communal de Moncton » deviendra un grand parc récréatif et un espace vert dont pourront profiter tous les habitants de la ville de Moncton. Une autre partie du site a été désignée « parc industriel et technologique Emmerson », un parc industriel de première classe, et enfin, le reste du site, sera transformé en quartier résidentiel de qualité à proximité du parc Centennial de Moncton.

« Je suis heureux que la Société immobilière du Canada respecte l'engagement du gouvernement de fournir des logements sécuritaires et d'accès facile aux anciens combattants canadiens à Benny Farm. J'ai maintenant 80 ans et c'est avec plaisir que je constate que la Société sait tenir sa parole. »

John MacKay, président, Association des anciens combattants de Benny Farm

« Les gens de la Société nous ont traités avec respect et avec compréhension. Je suis satisfait de mon nouveau logement et je suis heureux d'avoir un nouveau chez-moi. »

Weston Bourgaize, résident de Benny Farm et ancien combattant

« Avec l'engagement, l'ouverture et l'intégrité dont elle a fait preuve durant les travaux d'assainissement du site du « *Moncton Common* », la Société a posé les bases de bien des avantages à long terme pour la ville de Moncton. La Société apporte maintenant les touches finales à l'une des plus grandes transformations de terrains en friche industrielle en parc récréatif en Amérique du Nord. »

Brian Murphy, maire de Moncton

« À la suite d'une visite du site organisée par les employés enthousiastes et ouverts de la Société à l'intention des membres de ma faculté, je suis personnellement convaincu que la Société immobilière a tout fait pour aller au-delà des normes du gouvernement et offrir un terrain assaini qui servira de façon productive à la collectivité. »

Melbourne J. Schriver, directeur, faculté des sciences, Université baptiste de l'Atlantique

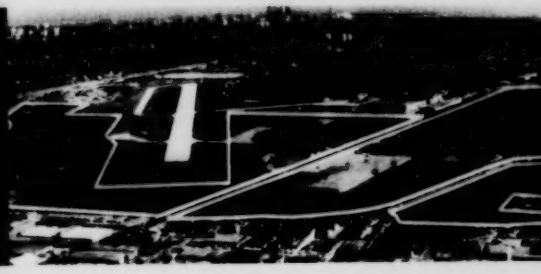
Le Parc Downsview Park inc., à Toronto, en Ontario

Le Parc Downsview Park Inc. (« la PDP »), auparavant connu sous le nom de CLC Downsview Inc., a été constitué en filiale en propriété exclusive de la Société immobilière du Canada limitée en juillet 1998. La PDP est dirigée par un conseil d'administration de 12 membres nommés en février 1999.

La PDP s'occupe de l'aménagement et de la gestion d'un parc récréatif urbain original sur une partie du terrain de 640 acres de l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, au nom du gouvernement du Canada. Le parc Downsview, qui sera détenu à perpétuité pour le plaisir des générations à venir, sera aménagé selon des principes de viabilité environnementale, économique et sociale, et célébrera la diversité de la mosaïque canadienne, ainsi que ses réalisations passées, présentes et futures.

Afin de choisir un modèle global de conception du parc, qui sera mis en oeuvre au fil des ans, un concours international de design a eu lieu en juillet 1999. Environ 180 équipes d'architectes, d'architectes-paysagistes, de concepteurs et d'artistes de 22 pays du monde entier ont répondu à cet appel d'offres avec concours et, dès novembre 1999, on avait sélectionné les cinq équipes finalistes. L'équipe gagnante a été désignée en mai 2000.

Parc Downsview Park
Canada



(CI-DESSUS, À GAUCHE) *L'honorable Art Eggleton, ministre de la Défense nationale et député de la circonscription où se trouve le parc Downsview, s'adresse à un auditoire distingué lors d'une réception de la Fête du Canada au parc Downsview, en juillet 1999.*

(CI-DESSUS, AU CENTRE) *Le conseil d'administration de Parc Downsview Park inc. (Debout, de gauche à droite; puis, assis, de gauche à droite) Rocco Maragna, Toni Varone, Betty Steinhauer, Gino Matrundola, Reginald Lewis, Brian Richardson, David Bell, Pamela Hardie, Gordon Farquharson (président du conseil), Rina Camarra et Roman Winnicki.*

(CI-DESSUS, À DROITE) *Vue aérienne du parc Downsview.*

La PDP et ses activités doivent être auto-financées et la source principale de revenus découle de la location de terrains et d'installations, de cessions, de partenariats des secteurs public et privé, d'ententes de parrainage et de publicité, de contributions des divers paliers gouvernementaux et de dons du public par le biais de la Fondation du Parc Downsview Park, un organisme qui sera bientôt fondé.

QUESTIONS STRATÉGIQUES À PROPOS DU PARC DOWNSVIEW PARK INC.

Concours international de design

Parc Downsview Park inc. précisera et commencera à mettre en oeuvre le design gagnant du parc, à l'aide d'une planification détaillée soutenue par un processus ouvert et poussé de consultations publiques.

Aptitude à l'indépendance financière

Des revenus importants seront générés par les ententes de location de certains terrains et immeubles, et la vente d'un terrain adjacent. Cependant, l'indépendance financière à long terme de la PDP repose sur la possibilité d'accéder à certaines parties du site encore réservées à des programmes précis.

Gestion des relations avec les intéressés

Des projets de cette envergure exigent des relations étroites avec les intéressés. Par conséquent, Parc Downsview Park inc. doit poursuivre ses efforts visant à communiquer ouvertement avec la ville de Toronto, la collectivité locale et les groupes d'intérêts spéciaux, afin de bien mener ses projets à leur conclusion.

Structure de l'entreprise

Parc Downsview Park inc. est une filiale en propriété exclusive de la Société immobilière du Canada, une entreprise à mandat commercial. Les administrateurs et la direction de ces entreprises examinent actuellement cette structure pour cerner les avantages qui découleraient d'une structure d'organisme caritatif ou sans but lucratif.

Analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation

La présente analyse par la direction doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés qui figurent dans le présent rapport annuel.

Les activités commerciales de la Société immobilière du Canada limitée (« la Société ») sont effectuées principalement par la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), sa filiale en propriété exclusive. En juillet 1998, Parc Downsview Park inc. (« PDP »), auparavant appelée CLC Downsview Inc., a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société, avec le mandat de créer un parc urbain autofinancé sur le site de l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario. La PDP a entamé ses activités en avril 1999 et, tout au long de l'exercice, a poursuivi les travaux d'aménagement du parc.

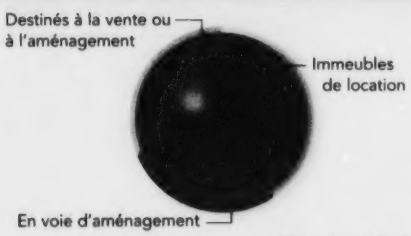
RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (« exercice 00 »), la Société a réalisé des produits de 142,2 millions de dollars, un bénéfice de 24,2 millions de dollars avant impôts et a généré des liquidités de 66,8 millions de dollars avant distribution à son actionnaire, le gouvernement du Canada (« le gouvernement ») et ses affiliés (« l'actionnaire »). Dans ce contexte, l'expression « distribution » signifie le remboursement des effets à payer et les versements effectués en vue de réduire le capital-actions. Par rapport aux résultats d'exploitation de l'exercice terminé le 31 mars 1999 (« exercice 99 »), les produits ont baissé de 52,8 millions de dollars, le bénéfice avant impôts a augmenté de 2,2 millions de dollars et les liquidités, avant distribution à l'actionnaire, ont augmenté de 2,0 millions de dollars.

Les ventes de biens immobiliers de l'exercice 00 ont totalisé 103,9 millions de dollars, par rapport à 144,9 millions de dollars pour l'exercice 99. En dépit du fléchissement du chiffre d'affaires, on a enregistré une meilleure rentabilité grâce à la vente de 44 biens immobiliers, pour un gain de 24,9 millions de dollars, par rapport à 40 biens immobiliers vendus durant l'exercice 99, pour un gain de 18,1 millions de dollars. À cause de la diversité des biens immobiliers de la Société, à chaque bien est attribué un prix coûtant de base et un prix de vente potentiel qui lui est propre. L'accroissement du gain est le résultat de la maximisation par la Société du produit de la vente de chaque bien immobilier, dans le contexte des conditions du marché immobilier local. À la mi-mai 2000, on a finalisé les contrats de vente inconditionnelle de 12 autres biens immobiliers pour un produit d'environ 14 millions de dollars; ces ventes seront conclues en 2000. Durant l'exercice 00, la Société a enregistré une demande soutenue pour ses biens immobiliers de location et ses terrains résidentiels, ce qui reflète une conjoncture économique stable et constante, ainsi que des taux d'intérêts hypothécaires abordables. Au 31 mars 2000, la CLC avait vendu près de 85 % du portefeuille immobilier initial acquis en 1995 de la Société des chemins de fer nationaux du Canada (« CN ») et estime être en mesure de vendre presque tout le reste du portefeuille d'ici deux ans.

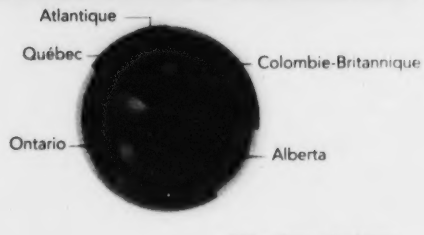
Les produits de location ont baissé de 6,9 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, résultat accompagné d'une réduction de 3,3 millions de dollars des frais d'exploitation de

Ventilation des biens immobiliers selon leur categorie et leur valeur comptable *



229 millions de dollars
* Au 31 mars 2000

Ventilation des biens immobiliers selon leur valeur comptable *



229 millions de dollars
* Au 31 mars 2000

location. Les produits nets de location (déduction faite des charges d'exploitation mais avant amortissement) se sont élevés à 6,3 millions de dollars, par rapport aux 9,9 millions de dollars réalisés durant l'exercice précédent. Cette réduction reflète la poursuite du programme de vente des biens immobiliers de location et autres biens instauré par la Société.

La PDP a entamé ses activités en avril 1999 et l'exploitation du parc a généré un produit marginal de 0,1 million de dollars, situation présentée en détail dans la note 8 des états financiers consolidés. Le propriétaire actuel des terrains, le ministère de la Défense nationale (« MDN »), a assuré une aide financière initiale pour l'exploitation du parc Downsview. Il s'agit néanmoins d'un appui temporaire et la PDP s'efforce de réaliser son mandat d'indépendance financière.

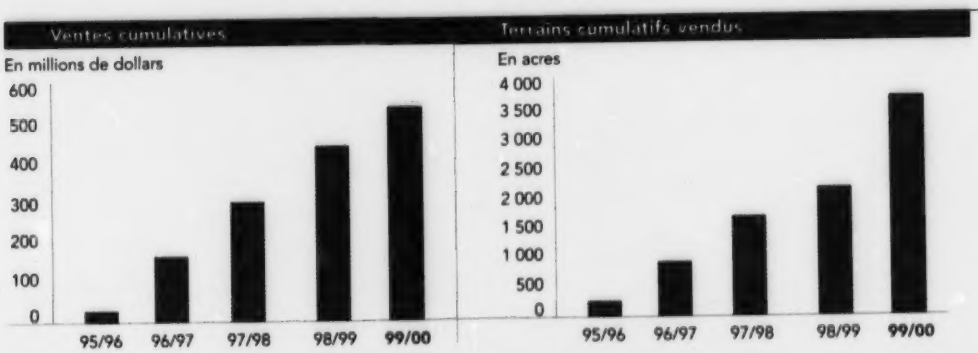
La Société est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux, aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 00, la charge d'impôts de 9,1 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 37,5 % du bénéfice avant impôts. Ce taux est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés, situation qui découle surtout des avantages résultant de la portion non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la Société n'est pas imposable dans certaines provinces. Au cours de l'exercice, la Société a adopté la nouvelle norme de l'Institut canadien des comptables agréés (« ICCA ») qui recommande de passer de la méthode du report d'impôts fixe à la méthode du passif fiscal. On trouve des précisions sur cette modification à la note 9 des états financiers consolidés. Cette nouvelle norme a été adoptée rétroactivement, sans retraitement des résultats correspondants de 1999, avec pour résultat une hausse de 14,1 millions de dollars des bénéfices non répartis.

BIENS IMMOBILIERS

L'actif immobilier de la Société se divise en trois catégories, à savoir les biens immobiliers de location, les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

Le plus important bien immobilier de location de la CLC, la Tour CN de Toronto (« Tour CN »), sera conservé par la Société. Parmi les autres biens immobiliers, on compte des complexes résidentiels à Vancouver et des parcs de stationnement à Montréal et à Toronto. Au 31 mars 2000, la Société détenait neuf biens immobiliers de location d'une valeur comptable de 93,3 millions de dollars, par rapport à 10 biens immobiliers d'une valeur comptable de 109,8 millions de dollars au 31 mars 1999.

Parmi les biens immobiliers en voie d'aménagement, on retrouve quatre terrains d'une superficie totale de 650 acres, d'une valeur comptable de 63,4 millions de dollars, somme inférieure de 2,4 millions de dollars à celle de l'exercice précédent. Les sites en voie d'aménagement comprennent le parc industriel Glenlyon à Burnaby, en Colombie-Britannique, les anciennes bases militaires de Calgary, en Alberta, et de Saint-Hubert, au Québec, ainsi que le projet commercial Oliver Village d'Edmonton, en Alberta.



Parmi les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente, on compte environ 50 biens immobiliers répartis dans tout le Canada, d'une superficie totale de 2 300 acres. Au 31 mars 2000, la valeur comptable de cette catégorie de terrains s'élevait à 71,9 millions de dollars, soit une baisse de 8,6 millions de dollars par rapport aux 80,5 millions de dollars au 31 mars 1999.

Durant l'exercice 00, la Société a engagé des dépenses de 41,6 millions de dollars en travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et autres frais relatifs aux divers biens immobiliers. En outre, la CLC a acquis trois biens immobiliers du gouvernement, ainsi qu'un bien immobilier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), une société d'État affiliée, en contrepartie d'effets à payer d'une valeur totale de 11,4 millions de dollars.

FLUX DE TRÉSORERIE

En plus d'adopter la nouvelle norme de l'ICCA sur la comptabilité des impôts sur les bénéfices, la Société a également suivi les recommandations de l'ICCA concernant la présentation de l'information portant sur les flux de trésorerie. Les états de flux de trésorerie pour les exercices se terminant le 31 mars 2000 et 1999 excluent donc toutes les activités hors caisse.

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 00 s'élèvent à 67,4 millions de dollars, soit une augmentation de 17,1 millions de dollars par rapport aux 50,3 millions de dollars générés durant l'exercice 99. Cette hausse résulte principalement de deux facteurs. La Société a d'abord reçu un dépôt de 12,5 millions de dollars pour l'entente de construction et de vente de son édifice du 401, rue Burrard, à Vancouver; ensuite, les dépenses pour les biens immobiliers ont fléchi de 21,5 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, à cause des travaux de viabilité et de construction retardés ou reportés.

Pour l'exercice 00, les liquidités affectées aux activités de financement se sont élevées à 64,6 millions de dollars, somme représentant principalement les remboursements d'effets à payer et les distributions au gouvernement et à la SCHL correspondant à des biens immobiliers vendus pendant l'exercice précédent. Durant l'exercice 99, les remboursements d'effets à payer et les distributions au gouvernement, par le biais d'une réduction du capital-actions, ont totalisé 52,0 millions de dollars. Les sorties nettes de fonds des activités de financement de l'exercice 99 ont cependant été compensées par l'encaissement du produit de la vente, en vertu d'un contrat de cession d'une valeur de 19,4 millions de dollars, d'une portion de créances de location.

En résumé, la Société a généré des liquidités de 66,8 millions de dollars durant l'exercice 00, avant distribution à l'actionnaire, par rapport à 64,7 millions de dollars pour l'exercice 99, ce qui représente une hausse de 2,1 millions de dollars.

SITUATION FINANCIÈRE ET LIQUIDITÉ

À la fin de mars 2000, la Société détenait une encaisse et des investissements à court terme de 65,6 millions de dollars. Elle disposait en outre d'une marge de crédit de 40 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant inutilisée si l'on exclut des lettres de crédit.

Sur les 93,6 millions de dollars d'effets à payer au 31 mars 2000, 51,0 millions de dollars sont redevables au gouvernement et 42,6 millions de dollars sont redevables à la SCHL. Ces effets sont des obligations non garanties et sont remboursables à partir des produits nets des ventes des actifs pour lesquels ils ont été émis. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 2001, on estime que le remboursement d'effets à payer relatifs aux biens immobiliers vendus durant l'exercice 00 totalisera 20,8 millions de dollars.

Durant l'exercice en cours, la Société entend affecter environ 80 millions de dollars aux dépenses en immobilisations pour des travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et, en général, de préparation à la vente des terrains. Des dépenses majeures seront requises pour le parc industriel Glenlyon, les anciennes bases militaires de Calgary et de Saint-Hubert, ainsi que l'aménagement du complexe commercial Oliver Village à Edmonton. En outre, on entreprendra cette année les travaux de construction d'un complexe de bureaux pour le gouvernement au centre-ville de Vancouver. Au parc Downsview, un concours international de design est en cours afin de sélectionner un modèle gagnant pour le parc. Une fois que le gagnant du concours sera connu, on établira des plans et le produit des ventes de terrains servira à financer initialement l'aménagement de ce vaste espace de verdure en milieu urbain.

Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des investissements à court terme et de la marge de crédit bancaire en vigueur, la Société estime être en mesure de financer tous ses besoins en liquidités et ses dépenses en immobilisations prévues pour l'exercice en cours. De plus, les ventes déjà conclues ou à conclure dans le cours normal des activités constitueront des sources supplémentaires de rentrées de fonds qui permettront à la Société de répondre à ses besoins de fonds et de procéder à une distribution à son actionnaire.

RISQUES ET INCERTITUDES

Le mandat de la Société et de la CLC consiste à gérer et à céder de façon ordonnée certains biens immobiliers stratégiques au nom du gouvernement du Canada, dans le but d'en réaliser une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités locales où la Société exerce ses activités. Tout en s'efforçant de réaliser son mandat, la Société bénéficie actuellement d'une conjoncture économique dynamique, accompagnée d'un taux d'inflation modeste, de taux d'intérêts relativement stables, d'un faible taux de chômage et d'un niveau élevé de confiance des consommateurs. Ces facteurs créent un climat économique prometteur, ainsi qu'une demande soutenue pour les biens immobiliers commerciaux et résidentiels de la Société.

Au 31 mars 2000, la CLC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie d'environ 3 000 acres et s'entretient actuellement avec des ministères et organismes du gouvernement concernant l'évaluation et le transfert possible de terrains d'une superficie de 5 000 acres selon un échéancier prolongé. À l'heure actuelle, la Société a vendu la presque totalité du portefeuille immobilier du CN et, comme aucune entente définitive n'a été conclue à propos du transfert d'autres biens immobiliers, un certain niveau d'incertitude existera jusqu'à ce qu'une banque future de biens immobiliers soit établie. Cependant, l'évaluation du mandat de la Société, actuellement en cours et décrite dans une autre partie du présent rapport annuel, devrait favoriser un engagement renouvelé de la part des ministères et organismes du gouvernement chargés de la garde des propriétés de procéder au transfert de biens immobiliers excédentaires. En outre, l'initiative portant sur la réforme de la cession des biens fédéraux, également en cours et parrainée par le Secrétariat du Conseil du Trésor, examine des questions comme la responsabilité de cessions de biens immobiliers d'envergure, la cession en temps opportun des biens immobiliers jugés excédentaires pour les programmes, l'établissement de valeurs de transfert, les mesures incitatives et le financement des frais de réinstallation. Même si la complexité de ces questions nécessite une réflexion approfondie, on espère que des recommandations amélioreront le processus d'ici la fin de l'exercice actuel. Il est fondamental de noter qu'à moins de bénéficier d'un plus grand nombre de transferts de biens immobiliers excédentaires à la CLC, la Société sera incapable d'exercer son mandat avec succès.

Comme bon nombre des biens immobiliers pouvant faire l'objet d'un transfert sont de grande superficie, entre 200 et 1 200 acres, les travaux de planification, d'aménagement et d'intégration

dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la Société à des fluctuations négatives dans les marchés immobiliers locaux, et peut affecter la demande et tout en exposant la CLC aux risques de fluctuations possibles des taux d'intérêt.

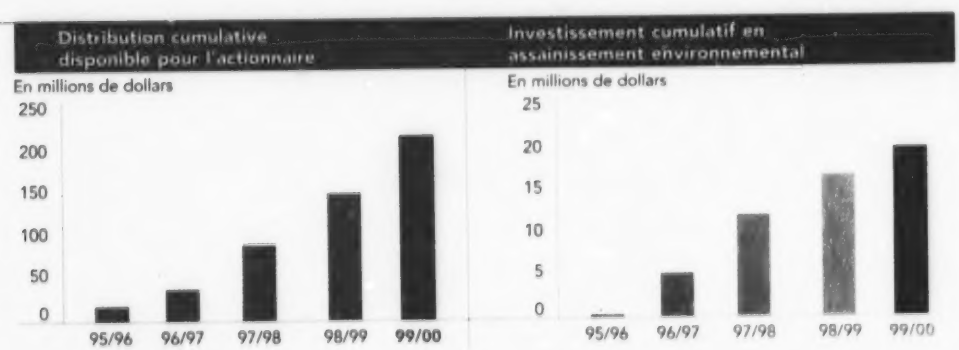
En ce qui concerne l'exploitation de la PDP, cette entreprise sera financièrement indépendante et financera l'aménagement du parc à l'aide des revenus de vente et de location de ses biens immobiliers commerciaux. En ce moment, aucun bien immobilier n'a été transféré à la PDP, mais on prévoit des progrès importants durant l'exercice en cours, car cette entreprise s'efforce de faire approuver une structure d'entreprise correspondant à ses futures activités. La Société s'assurera que l'aménagement du parc Downsview ne présente pas de risque financier. Dans le cadre de son plan d'entreprise actuel, le conseil d'administration de la PDP a adopté une politique « d'emprunts interdits » et a déclaré son intention de ne consacrer des sommes à l'aménagement du parc que lorsque des liquidités sont en place pour régler toutes les dépenses prévues.

Dans tout le Canada, mais surtout en Colombie-Britannique, les terrains de la Société et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont liés aux revendications territoriales des Premières nations. La Société dispose de directives et de procédures visant à faire évoluer les transactions commerciales sur ses biens immobiliers qui sont affectés par les revendications territoriales générales des Premières nations. Cependant, depuis la reprise des activités de la Société en 1995, aucun des biens immobiliers excédentaires transférés par le gouvernement ne faisait l'objet de ce type de revendications. La Société continue de travailler avec divers ministères et organismes gouvernementaux afin d'établir un processus permettant le transfert de certains biens immobiliers excédentaires à la CLC. Entre-temps, la Société s'est efforcée de cultiver des relations étroites avec les Premières nations, auprès de chaque bande. Ce genre de relations pourrait mener à des initiatives mutuellement intéressantes pour l'aménagement de biens immobiliers, échappant ainsi aux restrictions des discussions globales de traités.

PERSPECTIVES

En général, l'économie canadienne enregistre une croissance satisfaisante qui devrait se poursuivre à court terme. Les taux d'intérêts bancaires et hypothécaires ont légèrement augmenté durant l'exercice, car la Banque du Canada maintient sa politique de contrôle de l'inflation. Des hausses périodiques modestes d'environ 25 points de base du taux d'escompte ont généralement suivi les hausses de taux aux États-Unis, pays qui fait face au défi d'une économie dynamique présentant un taux de chômage réduit et un taux de croissance extraordinaire.

Les marchés immobiliers continuent de varier à travers le Canada. Les marchés des logements de location, neufs et déjà habités, connaissent une forte demande en Ontario et en Alberta, où le réaménagement par la Société de l'ancienne base militaire de Calgary a très bien été accueilli par les acheteurs locaux. Au Québec, on note actuellement une amélioration marquée des marchés résidentiels, mais la demande reste faible en Colombie-Britannique, en Saskatchewan,



au Manitoba et dans les provinces de l'Atlantique. À l'exception d'ententes de location à court terme dans les anciennes bases militaires qu'elle possède ou qu'elle gère, la Société a vendu la plupart de ses immeubles de location. Ce genre de surface connaît une demande modérée mais soutenue dans tout le Canada, surtout auprès de l'industrie du cinéma. La Société enregistre un niveau d'intérêt élevé pour le parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique, où l'on prévoit la construction de deux autres immeubles. Aucune construction spéculative n'est en cours et les deux immeubles en question seront loués à l'avance, avant même le début des travaux.

Les récentes activités de vente de la Société continuent de démontrer qu'une demande soutenue existe pour les biens immobiliers qu'elle détient. La Société continue de tirer profit de la diversité de son portefeuille de biens immobiliers, autant en matière d'emplacement, de valeur, de superficie ou des utilisations actuelles ou potentielles.

Le transfert constant de nouveaux biens immobiliers permettra à la Société de continuer de remplir son mandat initial, qui consiste à réintégrer des biens immobiliers dans les collectivités de façon à respecter ses responsabilités financières et sociales. Dans certains cas, surtout pour les anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de biens immobiliers de l'État peuvent provoquer un épuisement initial des liquidités de la Société. La plupart des bases transférées par le MDN nécessitent d'importantes dépenses en immobilisations pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement, avant leur réintégration à des utilisations dans la collectivité. À mesure que la CLC vend les derniers biens immobiliers du portefeuille du CN et entreprend l'aménagement des nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur les liquidités de la Société s'intensifieront. Dans ce contexte et afin de répondre aux attentes de financement des ministères chargés de la garde des biens, la Société entame un examen de sa politique de dividendes pour étudier la nécessité de consacrer une proportion accrue de l'encaisse générée par ses activités commerciales à un fonds de roulement destiné à des mesures incitatives pour les ministères chargés de la garde des biens.

Pour la filiale PDP, la conclusion du concours international de design du parc et la planification des étapes initiales d'aménagement du parc auront lieu durant l'exercice en cours. Les solutions apportées aux besoins en espaces d'exploitation et de logement du MDN, ainsi que la conclusion d'un contrat de vente d'un terrain commercial d'envergure devraient permettre à l'entreprise de s'autofinancer. Munie de liquidités adéquates et d'un plan d'aménagement, la PDP devrait être en mesure d'avancer à grand pas vers la réalisation d'un grand parc urbain à la disposition de tous les Canadiens.

La Société aborde un autre exercice d'exploitation productif, où les rentrées de fonds lui permettront de réaliser ses objectifs autant financiers que sociaux.

Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces renseignements.

Le Conseil d'administration est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est un employé de la Société. Le Conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un Comité de vérification, nommé par le Conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et les vérificateurs et a présenté son rapport au Conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

Les vérificateurs sont responsables de la vérification des états financiers et ont présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le rapport annuel concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers.

Le président et premier dirigeant
(intérimaire),

W. Roman Winnicki
Le 12 mai 2000

Le vice-président
et chef des services financiers,

B.E. Richardson
Le 12 mai 2000

Rapport des vérificateurs

Au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux

Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2000 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2000 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis, à l'exception de la modification de la méthode de comptabilisation des impôts sur les bénéfices décrite à la note 9 aux états financiers consolidés, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société et de ses filiales en propriété exclusive.

Tel que stipulé à l'alinéa 132 (2) (b) de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous souhaitons attirer l'attention du Parlement sur une autre question. Tel qu'indiqué à la note 1 aux états financiers consolidés, Parc Downsview Park Inc., une filiale en propriété exclusive de la Société, est entrée en exploitation en avril 1999. Selon les décisions du gouvernement, et en vertu d'un décret, cette société a été constituée conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Cependant, le gouvernement du Canada n'a pas demandé au Parlement d'autoriser la création de cette entreprise et, par conséquent, le Parlement n'a pas, à ce jour, approuvé de façon claire et explicite la création et l'exploitation d'un parc national en milieu urbain, ni approuvé de dépenses publiques à cette fin.

Pour le vérificateur général du Canada

John Wiersema, CA
vérificateur général adjoint
Ottawa, Canada
Le 12 mai 2000

KPMG LLP

Comptables agréés

Toronto, Canada
Le 12 mai 2000

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

Pour l'exercice terminé le 31 mars (En milliers de dollars)	Note	2000	1999
Produits			
Ventes de biens immobiliers		**103 885 $**	144 866 $
Location		**21 311**	28 234
Intérêts créditeurs et autres	10	**16 968**	21 866
		142 164	194 966
Charges			
Coûts des ventes de biens immobiliers		**79 009**	126 789
Provision pour dépréciation d'immobilisations		**3 703**	6 050
Frais d'exploitation de location		**15 035**	18 321
Frais généraux et administratifs		**14 193**	13 635
Autres		**6 161**	8 217
		118 101	173 012
Bénéfice avant exploitation du parc		**24 063**	21 954
Perte d'exploitation du parc avant financement public	8	**(3 575)**	–
Financement public pour l'exploitation du parc	8	**3 707**	–
		132	–
Bénéfice avant impôts		**24 195**	21 954
Charge d'impôts	9	**9 068**	8 225
Bénéfice net		**15 127**	13 729
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		**37 919**	24 190
Modification d'une convention comptable	9	**14 103**	–
Bénéfices non répartis, à la fin de l'exercice		**67 149 $**	37 919 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Bilan consolidé

Au 31 mars (En milliers de dollars)	Note	2000	1999
Actif			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers de location	3	**93 296 $**	109 788 $
Biens immobiliers en voie d'aménagement		**63 396**	65 816
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		**71 869**	80 458
		228 561	256 062
Autres actifs			
Encaisse et placements à court terme		**65 636**	64 794
Débiteurs et autres	4	**104 610**	106 852
Aménagement paysager et autres améliorations du parc		**1 871**	–
		172 117	171 646
		400 678 $	427 708 $
Passif et avoir de l'actionnaire			
Passif			
Effets à payer	5	**93 612 $**	118 832 $
Obligation découlant d'une cession de créances de location	6	**16 153**	19 375
Créditeurs et charges à payer	10	**41 488**	56 856
Loyers payés d'avance, dépôts et autres		**37 195**	22 968
		188 448	218 031
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	7	**–**	–
Surplus d'apport	7	**145 081**	171 758
Bénéfices non répartis		**67 149**	37 919
		212 230	209 677
Engagements	10		
		400 678 $	427 708 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Au nom du Conseil,

Jon K. Grant

Charles Pelletier

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars (En milliers de dollars)	Note	2000	1999
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		**15 127 $**	13 729 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		**72 772**	81 312
Dépenses en immobilisations		**(41 566)**	(63 051)
Provision pour dépréciation d'immobilisations		**3 703**	6 050
Amortissement		**2 573**	3 400
Charge d'impôts futurs		**5 378**	–
Charge d'impôts reportés		**–**	3 047
		57 987	44 487
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors caisse		**9 376**	5 788
Liquidités provenant des activités d'exploitation		**67 363**	50 275
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		**(39 323)**	(5 441)
Réduction du capital-actions	7	**(26 677)**	(46 559)
Financement public pour le parc	12	**5 139**	2 000
Financement public utilisé pour l'exploitation du parc		**(3 707)**	–
Produits de l'obligation découlant d'une cession de créances de location		**–**	19 375
Remboursement des emprunts hypothécaires		**–**	(6 913)
Liquidités affectées aux activités de financement		**(64 568)**	(37 538)
Activités d'investissement			
Dépenses relatives au parc et à la mise en valeur des immeubles		**(1 953)**	–
Liquidités affectées aux activités d'investissement		**(1 953)**	–
Augmentation de l'encaisse		**842**	12 737
Encaisse et placements à court terme, au début de l'exercice		**64 794**	52 057
Encaisse et placements à court terme, à la fin de l'exercice		**65 636 $**	64 794 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

1

POUVOIR ET ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire, appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi des compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société exerce ses activités commerciales par le biais de la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), sa principale filiale en propriété exclusive. Le principal objectif de CLC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de biens immobiliers fédéraux, de même que la gestion de certains biens immobiliers. Pour réaliser cet objectif, CLC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou de mandataire du gouvernement du Canada.

Le 17 juillet 1998, conformément à un décret, Parc Downsview Park Inc. (« PDP »), (auparavant CLC Downsview Inc.), a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société. L'objectif principal PDP consiste à transformer l'ancienne base militaire des Forces armées canadiennes, à Downsview, en Ontario, en espace vert urbain exceptionnel qui sera détenu à perpétuité pour le plaisir des générations à venir.

Le gouvernement a approuvé en principe le transfert à PDP, sous forme de titre franc ou d'entente de location à long terme, des terrains d'une superficie d'environ 600 acres. Le gouvernement a l'intention de consacrer une portion d'environ 300 acres à un parc et à des fins culturelles et de loisirs. Le reste des terrains sera réservé à des exploitations commerciales afin de générer les fonds nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du parc. On estime qu'au cours des 20 prochains exercices, ces activités commerciales pourront générer plus de 100 millions de dollars, qui seront consacrés au parc. Au 31 mars 2000, PDP n'avait pas encore acquis d'intérêts dans les terrains et les plans d'aménagement desdits terrains n'avaient pas encore été finalisés.

2

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions

comptables et les normes de présentation de l'information financière sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques, dont la Société est membre associé.

b) Consolidation

La Société détient quatre filiales en propriété exclusive : CLC, la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (« Société du Vieux-Port »), PDP et une société inactive, 3148131 Canada limitée (« 3148131 »); ces entreprises sont comptabilisées comme suit :

i) la Société consolide les comptes CLC, PDP et 3148131.

ii) la Société du Vieux-Port n'est pas consolidée parce que la Société ne dispose pas du pouvoir continu d'établir sa stratégie et ses politiques d'exploitation, d'investissement et de financement, et parce que le gouvernement exige que la Société du Vieux-Port présente ses résultats à titre de société d'État mère. La Société ne détient aucun placement enregistré dans la Société du Vieux-Port.

Au 31 mars 1999, dernière date pour laquelle des états des résultats vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 5,8 millions, un passif de 5,7 millions et un avoir du Canada de 0,1 million, ainsi que des produits de 8,7 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 4,5 millions pour l'exercice terminé à cette date.

c) Constatation des produits

La Société constate ses produits comme suit :

i) Ventes de biens immobiliers

Lorsque la Société a rempli toutes les conditions importantes et qu'elle a reçu une mise de fonds suffisante, eu égard aux ressources financières de l'acheteur.

ii) Biens immobiliers en voie d'aménagement

Les produits et les charges d'exploitation des biens immobiliers de location sont constatés lorsque le seuil de rentabilité des fonds autogénérés après le service de la dette est atteint, mais au plus tard un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers de location sont comptabilisés à leur coût non amorti ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants et, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût non amorti ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Toute moins-value de la valeur comptable des biens immobiliers est inscrite à la « provision pour dépréciation d'immobilisations » à l'état des résultats.

ii) La Société capitalise les intérêts de dettes se rapportant spécifiquement à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

iii) L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la vie utile restante des actifs, qui varie de 5 à 40 ans.

e) Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de ces estimations.

Pour établir des estimations des valeurs de réalisation nettes de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé – et s'attend à engager à l'avenir – des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la Société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

3

BIENS IMMOBILIERS DE LOCATION

Les biens immobiliers de location de la Société comprennent la Tour CN, des immeubles d'habitation et des parcs de stationnement.

En milliers de dollars	2000	1999
Terrains	**20 595 $**	24 100 $
Bâtiments	**87 218**	98 483
	107 813	122 583
Amortissement cumulé	**14 517**	12 795
	93 296 $	109 788 $

4

DÉBITEURS ET AUTRES

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2000	1999
Prêts hypothécaires et billets garantis	**57 724 $**	62 419 $
Cession de créances de location	**34 345**	34 971
Loyers et autres	**12 541**	9 462
	104 610 $	106 852 $

a) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux pondéré de 7,2 % (6,4 % en 1999), et sont à recevoir comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2001	**16 983 $**
	2002	**8 256**
	2003	**4 780**
	2004	**4 780**
	2005	**4 540**
Exercices ultérieurs		**18 385**
		57 724 $

b) La Société détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013. En mars 1999, la Société a vendu le droit de recevoir une portion du revenu locatif (note 6).

5

EFFETS À PAYER

Des effets à payer au gouvernement du Canada et à une société d'État ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 12). Ces effets à payer sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. L'intérêt couru est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 5,4 % (5,2 % en 1999).

Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, on estime que les remboursements de capital seront effectués comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2001	**20 778 $**
	2002	**44 189**
	2003	**12 086**
	2004	**13 363**
	2005	**5 542**
Exercices ultérieurs		**9 050**
		105 008
Moins les montants représentant les intérêts implicites		**11 396**
		93 612 $

6

OBLIGATION DÉCOULANT D'UNE CESSION DE CRÉANCES DE LOCATION

En mars 1999, la Société a vendu le droit de recevoir une portion des revenus locatifs, dans le cadre d'un contrat de cession de créances (note 4b). Le produit de 19,4 millions de dollars a été comptabilisé à titre d'obligation de financement et la charge d'intérêts est comptabilisée à l'état des résultats, à un taux de 7,2 %.

7

CAPITAL-ACTIONS ET SURPLUS D'APPORT

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, la Société a viré 26,7 millions de dollars (46,6 millions en 1999) de son surplus d'apport au capital-actions et a par la suite déduit cette somme de son capital-actions en la versant à l'actionnaire.

8

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION DU PARC

Le bénéfice d'exploitation du parc de PDP pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (néant en 1999) est le suivant :

Produits	**3 170 $**
Charges	**6 745**
	(3 575)
Financement public	**3 707**
Bénéfice	**132 $**

9

IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

a) Modification d'une convention comptable

La Société a adopté la nouvelle norme de l'Institut Canadien des Comptables Agréés portant sur la comptabilisation des impôts sur les bénéfices, qui nécessite de passer de la méthode du report d'impôts fixe à la méthode de l'actif et du passif fiscal. Selon la méthode de l'actif et du passif fiscal, on constate les actifs et les passifs d'impôts futurs d'après les incidences fiscales futures attribuables aux écarts entre les montants comptabilisés de l'actif et du passif aux états financiers et leurs valeurs fiscales respectives. Les actifs et les passifs d'impôts futurs doivent être mesurés par application des taux d'imposition qui s'appliqueront au moment du règlement des passifs ou de la réalisation des actifs. L'incidence d'une modification des taux d'imposition est constatée dans les résultats de l'exercice où cette modification de taux a lieu.

La Société a adopté cette nouvelle norme rétroactivement, sans retraitement des chiffres comparatifs de 1999, ce qui résulte en une augmentation de 14,1 millions de dollars des bénéfices non répartis au 1er avril 1999.

b) Charge d'impôts

La charge d'impôts de la Société diffère de celle prévue et établie selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux de 45 %, comme suit :

En milliers de dollars	2000	1999
Charge d'impôts prévue	**10 999 $**	9 879 $
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
portion non imposable des gains en capital	**(372)**	(411)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	**(2 024)**	(2 011)
autres	**(125)**	59
Impôt des grandes sociétés	**590**	709
Charge d'impôts réelle	**9 068 $**	8 225 $

10

AUTRES PASSIFS ET ENGAGEMENTS

a) La Société a un engagement relatif à certains contrats en vertu duquel elle est obligée d'effectuer des paiements qu'on estime actuellement à 2,5 millions de dollars par année. Ces contrats arrivent à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimative de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La variation de cette obligation est incluse dans les intérêts créditeurs et autres produits.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2000 totalisent 8,5 millions de dollars (11,1 millions en 1999).

11

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

L'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 a été retraité afin de correspondre aux nouvelles recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés, qui exigent l'élimination des activités de financement et d'investissement hors caisse.

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 11,3 millions de dollars (68,5 millions en 1999) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 6,2 millions de dollars (45,4 millions en 1999) en contrepartie de l'émission par la Société de prêts hypothécaires ou de billets garantis, ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités de financement, d'investissement et d'exploitation qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2000, les intérêts perçus ont totalisé 3,5 millions de dollars (2,9 millions en 1999), les intérêts versés ont totalisé 1,3 million (2,0 millions en 1999) et les impôts sur les bénéfices versés se sont élevés à 6,3 millions (8,3 millions en 1999).

12

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. La Société est partie à des opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

En plus des opérations décrites précédemment, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2000 :

a) CLC a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères du gouvernement et d'une société d'État, moyennant un prix d'achat total de 11,3 millions de dollars (68,5 millions en 1999). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'effets à payer (note 5);

b) CLC a versé un total de 1,3 million de dollars (néant en 1999) en intérêts à une société d'État;

c) PDP a obtenu un financement de la part d'un ministère du gouvernement d'un montant total de 5,2 millions de dollars (2,0 millions en 1999);

d) la Société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

13

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les valeurs comptables des débiteurs, des effets à payer et de l'obligation découlant d'une cession de créances de location équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la Société pour des instruments financiers présentant des risques, des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables des placements à court terme, des créditeurs et des charges à payer équivalent approximativement à leur juste valeur marchande, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

14

CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice faisant l'objet du présent rapport.

Roman Winnicki, président et premier dirigeant (intérimaire); **Gordon McIvor**, vice-président, affaires publiques et gouvernementales; **John Morrison**, vice-président, systèmes d'information et de gestion (sortant); **Brian Way**, secrétaire général; **Meriel Bradford**, vice-présidente, acquisitions et développement de l'entreprise; **Brian Richardson**, vice-président, chef des services financiers (sortant); **Sylvie Archambault**, vice-présidente, région de l'est; **Garry Wicklund**, vice-président, ressources humaines (sortant); **Stuart Round**, vice-président, région de l'ouest (Doug Kostiuk le remplacera); **Jim Lynes**, vice-président, région centrale

Le comité de haute direction

Afin de simplifier les liens hiérarchiques et d'améliorer l'efficacité de l'exploitation, la direction de la Société fait actuellement l'objet d'une restructuration. Durant cette période de transition, la Société est extrêmement reconnaissante du soutien continu et de l'appui manifestés par ses trois vice-présidents sortants.

SUTTON HAVELIN

Membres du conseil d'administration

Président du conseil de CCL Industries, ancien président-directeur général de Quaker Oats et président de la table ronde de l'Ontario sur l'environnement et l'économie; il est président, pour l'Ontario, de la Société canadienne pour la conservation de la nature, administrateur de Pollution Probe et d'un certain nombre d'autres entreprises canadiennes, dont la Banque laurentienne du Canada et AXA Insurance Company.

Jon Grant

Associé du cabinet de Forbes Roth Basque, de Moncton, au Nouveau-Brunswick, où il est spécialisé dans le droit administratif et de l'emploi. Il est administrateur de la Compagnie d'Assurance-Vie Croix Bleue du Canada et ancien président de la Chambre de commerce de la région de Moncton.

Robert Basque

Président de C.J. Connaghan & Associates, une société de conseils en gestion et en relations industrielles de Vancouver, a occupé plusieurs postes de haute direction durant sa carrière, dont celui de président, B.C. Provincial Judges Compensation; commissaire en chef de la B.C. Treaty Commission; et président, table ronde sur l'environnement et l'économie de la C.-B. Récipiendaire de la médaille de l'Ordre du Canada.

Charles J. Connaghan

Stephanie L. Felesky

Kevin J. Garland

Robert James Metcalfe

Charles Pelletier

L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre responsable de la Société

Membre du conseil de Calgary Inc. et de la Calgary Homeless Foundation; également membre du conseil consultatif du Calgary Herald. Elle a été membre du conseil de Star Choice Communications et présidente du conseil de Centraide de Calgary.

Directrice exécutive de la Compagnie d'opéra canadienne. Elle a été vice-présidente principale, immobilier commercial, de la CIBC Development Corporation de Toronto. Elle détient une maîtrise ès sciences en aménagement urbain et régional et a accumulé une grande expérience en aménagement urbain et en gestion immobilière.

Avocat et conseiller exécutif en développement de ClubLink Corporation. Il a été président d'Armadale Properties Limited et conseiller juridique et d'affaires du groupe d'entreprises Armadale, société privée ayant des intérêts dans l'aviation, les publications, la radio, l'automobile, l'immobilier, les services financiers et informatiques.

Comptable agréé, a été principal associé du cabinet Ernst & Young de Québec. Il est actuellement professeur émérite à l'Université Laval et a occupé de nombreux postes de direction, dont celui de président fondateur de l'Institut québécois de planification financière (1989–1992) et celui de membre du conseil des gouverneurs de la Banque du Canada (1992–1996).

Annuaire de la Société

Siège Social

Toronto
200, rue King Ouest, bureau 1500
Toronto (Ontario)
M5H 3T4
Tél. : (416) 952-6100
Téléc. : (416) 952-6200
Internet : http://www.clc.ca
Courriel : clc@clc.ca

Bureaux régionaux et bureaux de projets

Chilliwack
C.P. 1120, Station Vedder Crossing
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 3N7
Tél. : (604) 824-8863
Téléc. : (604) 824-8248

Vancouver
666, rue Burrard
bureau 2000 - Park Place
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 2X8
Tél. : (604) 775-7177
Téléc. : (604) 775-7018

Kelowna
Commerce Centre
N° 102 - 260, avenue Harvey
Kelowna (Colombie-Britannique)
V1Y 7S5
Tél. : (250) 712-4217
Téléc. : (250) 712-4218

Edmonton
10060, avenue Jasper
bureau 541
Edmonton (Alberta)
T5J 3R8
Tél. : (780) 495-7120
Téléc. : (780) 495-7140

Calgary
Édifice K4
3951 Trasimene Crescent Sud-Ouest
Calgary (Alberta)
T3E 7J6
Tél. : (403) 292-6222
Téléc. : (403) 292-6246

Ottawa (Rockcliffe)
a/s CCPVA, Édifice 164, pièce 122
Ottawa (Ontario)
K1A 0K4
Tél. : (613) 998-7777
Téléc. : (613) 998-8932

Ottawa
350, rue Albert
bureau 1800
Ottawa (Ontario)
K1R 1A4
Tél. : (613) 946-7777
Téléc. : (613) 946-7779

Montréal
800, boul. René Lévesque Ouest
bureau 1100
Montréal (Québec)
H3B 1X9
Tél. : (514) 283-5555
Téléc. : (514) 283-0162

Benny Farm
3290, boul. Cavendish
Montréal (Québec)
H4B 2M7
Tél. : (514) 483-4118
Téléc. : (514) 483-4397

Saint-Hubert
4505, rue Leckie
Saint-Hubert (Québec)
J3Y 9E6
Tél. : (450) 926-6436
Téléc. : (450) 926-6440

Halifax
1505, rue Barrington
bureau 1205
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3J 3K5
Tél. : (902) 426-5045
Téléc. : (902) 426-5217

Moncton
770, rue Main, 10e étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7
Tél. : (506) 854-5263
Téléc. : (506) 862-2455